

planID 1860 201818

arkivID 18/1099

-----  
Ordfører



## Vestvågøy kommune

### Reguleringsplan

*Ballstad Servicehavn*

*10/66, 10/242, 10/38, 10/252 mfl.*

### Reguleringsbestemmelser

(jf. plan- og bygningsloven § 12-7)

Utvalg	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
Forvaltningsutvalg	18.1.2021	FO-011/21	9.2.2021	1.g.beh	18/1099
Forvaltningsutvalg	7.9.2021	FO-085/21	19.10.2021	2.g.beh	18/1099
Kommunestyre	7.9.2021	KS-091/21	26.10.2021	Egengodkj.	18/1099

## **§ 1 Generelt**

**§ 1.1 Det regulerte området** er vist på plankart i målestokk 1:2000, datert 07.09.2021.

### **§ 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:**

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)
  - a. Boligbebyggelse
  - b. Industri
  - c. Energianlegg
  - d. Angitt bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)
  - a. Veg
  - b. Fortau
  - c. Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - d. Annen veggrunn – grøntareal
  - e. Havn
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)
  - a. Friområde
4. Sjø, vassdrag og strandsone (pbl § 12-5, nr. 6)
  - a. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - b. Farled
  - c. Havneområde i sjø
  - d. Småbåthavn
5. Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Frisiktsone veg
6. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)
  - a. Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygning og anlegg i planområdet

## **§ 2 Fellesbestemmelser**

### **§ 2.1 Utbyggingsavtale**

1. Kommuneplanens arealdel (planID:1860 201810) gir ramme for når og hvordan utbyggingsavtaler kan brukes til gjennomføring av arealplaner i utbyggingsområder.

### **§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding**

1. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved en utendørsplan i egnet målestokk der det gjøres rede for avkjørsler, eksisterende og framtidig terreng og bebyggelse, forholdet til nabobygg, parkering for bil og sykkel, beplantning, dekkematerialer, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerder, uteoppholdsareal, universell utforming og annen relevant informasjon. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler, samt 3D-illustrasjoner som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.
2. Dersom planområdet skal utbygges stegvis må det foreligge underskrevet avtale mellom Vestvågøy kommune og tiltakshaver som avklarer ramme for gjennomføring
3. En utbyggingsavtale skal bla. omfatte rekkefølgekravene i § 2.3. Partene kan også enes om at utbyggingsavtalen kan omhandle andre forhold
4. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av planlagte tiltak.

### **§ 2.3 Rekkefølge**

1. For alle tiltak som gjelder offentlige trafikkareal som veier og fortau innenfor planområdet skal det utarbeides byggeteknisk plan som godkjennes av Vestvågøy kommune og Nordland Fylkeskommune

før gjennomføring tar til. Handbok N-100 «Vei og gateutforming» gir ramme for utforming. Før det gis igangsettelse skal det inngås en gjennomføringsavtale mellom Vestvågøy kommune og Nordland Fylkeskommune, denne skal være basert på byggeteknisk plan.

2. Før tillatelse til tiltak på o\_SHA og bestemmelsesområder #A3, #A4 og #A5, på område BI, blir gitt, skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for nevnte områder og for o\_GF1. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking.
3. Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor formål BI, og i områdene o\_GF2 og o\_SHA skal det foreligge geoteknisk rapport med vurdering av behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.
4. Før det kan igangsettes tiltak etter plan- og bygningsloven eller ikke søknadspliktige anleggsarbeider innenfor bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor formål BI, og i områdene o\_GF1 og o\_SHA, skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten.
5. Fortauene o\_SF2 og o\_SF3 og trygt krysningspunkt over o\_SV1, må være etablert før det blir gitt ferdigattest til bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor BI, og o\_SHA.
6. Friområdet o\_GF2 må være utfylt før det blir gitt ferdigattest til bestemmelsesområdet #A3 innenfor BI.
7. Friområdet o\_GF2 må være ferdig opparbeid med promenade og tilrettelegging for opphold og utsikt, senest ett år etter at det er gitt ferdigattest til områdene o\_SHA, og o\_VS.
8. Grunnarbeider og kaianlegg kan søkes særskilt og alene.
9. Støyskjerm i nordlig grense av BI må være etablert før det blir gitt ferdigattest til bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 innenfor BI, og o\_SHA.

#### **§ 2.4 Krav til utforming**

1. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger og løsninger som fremmer opphold og god opplevelse for myke trafikanter.
2. I alle områder, utenom BI, skal skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygd areal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming. Murer over 2 meter skal avtrappes for hver 1,5 meter, og skal beplantes/tilsås med egnet vegetasjon ved hver avtrapping.
3. Synlige fyllinger mot vann skal ha en god utforming, eksempelvis oppmurt med naturstein.
4. I områdene BKB1, BKB2 og o\_SHA skal utvendig lagring plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier og inngangssoner.
5. Ved prosjektering av bebyggelse og uterom i område o\_GF1 og o\_SHA stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 2.
6. Ved prosjektering av bebyggelse i bestemmelsesområde #A4 innenfor område BI, og til bygninger og uterom innenfor område o\_SHA og BKB1, stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 2.
7. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i klima- og miljødepartementets retningslinje T-1441/2016 gjøres gjeldende for planen. Eksisterende industribebyggelse benyttes til virksomhet som er underlagt Forurensningsforskriften med spesifikke krav vedrørende bidrag til utendørs støy.

#### **§ 2.5 Byggegrenser**

1. Nye bygg/ bygningsdeler med høyde 1 meter over veibanen skal plasseres innenfor byggegrensen
2. Tiltak nevnt i pbl § 29-4 b samt støttemurer, beplantning og parkering kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.
3. Byggegrense i områder BI og o\_SHA gjelder bygninger. Brygger og installasjoner i tilknytning til disse kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser.

#### **§ 2.6 Parkering**

1. Parkering skal som hovedregel skje på egen grunn, og skal være i samsvar med gjeldende kommuneplan/ kommunedelplan.
2. Hver biloppstillingsplass skal minimum beregnes til 18 m<sup>2</sup>. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal minimum være 27 m<sup>2</sup> (4,5x6m).

### § 2.7 **Massedeposering og avfallshandtering**

1. Avfall og overskuddsmateriale fra byggeprosessen skal transporteres til godkjent fyllplass i samsvar med forurensningsloven

### § 2.8 **Havnivå – Høyde NGO**

Bygningenes OK ferdig gulv på laveste plan skal ligge høyere enn 3,8m NGO. Dette gjelder for rom for varig opphold. Øvrige bygg kan etableres slik at de harmonerer med eksisterende bebyggelse. Dersom annen dokumentert stedlig verdi tilsier det, eller ved bruk av risikoreduserende tiltak som sørger for at sikkerhetskravene oppfylles, skal bestemmelsenes generelle krav om etableringshøyde overprøves.

### § 2.9 **Alternativ energi**

Ved etablering av mindre småskala energianlegg; solfangere, solpanel, varmepumpe mv, skal de tilpasses til og inngå i området og bygningenes arkitektoniske løsninger og ikke være til sjenanse for omgivelsene. Tiltak omsøkes som del av byggesak forøvrig, eller som egen sak.

### § 2.10 **Automatisk fredet kulturminne**

Ved funn eller spor som indikerer eldre tids aktivitet i området under bygge- og anleggsarbeidet skal arbeidet stanses omgående. Nordland fylkeskommune og Sametinget skal informeres, jf. Lov om kulturminne § 8,2. ledd.

### § 2.11 **Universell utforming**

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsippet om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting
2. Bruksareal i bygninger på bakkeplan i planområdet skal være universelt uformet. Dette gjelder alt bruksareal i boliger, samt areal som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning og tjenesteyting

## § 3 **Bebyggelse og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr. 1)**

### § 3.1 **Bolig (B) – (Bestemmelser tilsvarende reguleringsplan «Værret» – PlanID 199401)**

1. Maksimal tillat BYA, bebygd areal inklusiv garasje, skal ikke overstige 50%
2. For hver leilighet skal det avsettes plass for en garasje samt plass til oppstilling av en bil
3. Maksimal mønehøgde er 8m målt fra gjennomsnittleg, ferdig planert terreng rundt bygningen
4. Garasje/carporter skal være tilpasset bolighuset med hensyn på materiale, form og farge. Disse kan oppføres i en etasje. Maksimal byggehøyde for garasje er 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

### § 3.2 **Industri (BI)**

På områdene kan det oppføres bebyggelse med tilhørende anlegg for tyngre industri. Herunder lager, kontorer til egenadministrasjon, kaianlegg og lignende. Bebyggelsens utforming skal være av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, men estetisk kan den også tilpasses sin industrielle funksjon.

1. Innenfor bestemmelseområde #A1, med eksisterende sliphall, skal byggehøyden ikke overstige 25 meter målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.  
Innenfor bestemmelseområde #A2, #A3 og #A4 skal byggehøyden ikke overstige 10 meter målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.  
Innenfor bestemmelsesområde #A5 skal byggehøyden ikke overstige 37 meter målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
2. Plan- og bygningslovens paragraf 29–4. 2. ledd, om en bygnings avstand fra nabogrense tilsvarende halve bygningens høyde, gjelder ikke for området.
3. Ved etablering av bestemmelsesområdene #A3, #A4 og #A5 skal hele BI ha inngjerding som sikrer barn fra å ta seg inn i området.

4. Det skal etableres støyskjerm i grensen mellom BI og o\_SVT3. Støyskjermen skal ha en form og materialbruk med høy visuell kvalitet og utstrekning som ivaretar friområder, og bolig- og turistområder som grenser mot planområdet i nord.
5. Tillatt bebygd areal (BYA) er 55% av nettoarealet for området.
6. Det tillates etablert nettstasjon innenfor formålet.
7. Det tillates bruk og oppstilling av båtheis/ båtlift innenfor hele formålet.
8. Båst for opptak av båter kan etableres innenfor bestemmelsesområde #A4.
9. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense mot kai og mot fylkesvei.

### § 3.3 Energianlegg (BE1 og BE2)

1. Maksimal tillat BYA= 55%
2. Område BE1 er avsatt til eksisterende trafo.
3. Område BE2 er avsatt til fremtidig trafo.

### § 3.3 Kombinert formål forretning/ næring/ overnatting (BKB1 og BKB2)

1. Tillatt bebygd areal (BYA) er 90% av nettoarealet for det enkelte området.
2. På område BKB1 er maksimal mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig terreng, og maksimal gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittlig terreng.  
På område BKB2 kan bebyggelse oppføres med maksimal kotehøyde møne +14.0 meter, og gesims +12.0 meter.
3. Området BKB1 kan benyttes til forretning og i kombinasjon med kontor, og overnatting og/ eller innkvartering for arbeidere.
4. Området BKB2 kan benyttes til forretningsvirksomhet, kombinert med innkvartering for arbeidere og til hotellvirksomhet/ korttidsutleie. Området kan også brukes til annen næring, som kafé- eller restaurantvirksomhet.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

### § 4.1 Kjørevei (SV)

1. o\_SV1 er offentlig og eksisterende FV7604 (Øyaveien)
2. o\_SV2 er offentlig og eksisterende kommunal vei (Oppsattveien)
3. o\_SV3 er offentlig og fremtidig kommunal vei til kommunalt havneområde
4. SV4 er privat avkjørsel til skipshandelen innenfor BKB1
5. SV5 er privat avkjørsel til BKB2
6. SV6 er privat avkjørsel til BI
7. Det skal etableres trygg krysning/ krysningspunkt på FV7604
8. Alle offentlige veier skal utformes ihht. gjeldende kommunal vegnorm og Statens Vegvesen sine håndbøker

### § 4.2 Fortau (SF)

1. Fortau o\_SF1 er offentlig og eksisterende fortau langs FV7604
2. Fortau o\_SF2 er offentlig og fremtidig fortau langs kommunal vei Oppsattveien
3. Fortau o\_SF3 er offentlig og fremtidig fortau langs kommunal vei Oppsattveien
4. Fortau skal utformes etter prinsipp om universell utforming
5. Det skal være belysning langs gangareal

### § 4.3 Annen veigrunn (SVT) (Eksempel grøft, grøntareal mm)

1. o\_SVT1, o\_SVT2, o\_SVG1 og o\_SVG2 er areal satt av til grøft/ grøntareal, eller fremtidig justering av vei/ fortau langs vegsystemet innenfor planområdet.
2. Eventuelle tilpasning av terreng på o\_GF1 for fortau, skal dekkes til med jord og tilsåes med gress eller beplantes med annen vegetasjon.

### § 4.4 Havn (SHA)

1. o\_SHA er fremtidig, offentlig havneanlegg.

2. Tillatt bebygd areal (BYA) er 70% av nettoarealet for området.
3. Det kan etableres kaier, bygninger, parkering og tekniske installasjoner knyttet til havn og småbåthavn innenfor området
4. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense.

## **§ 5 Grøntstruktur (pbl § 12–5, nr. 3)**

### **§ 5.1 Friområder (GF)**

1. o\_GF1 er eksisterende friområde med fjære og naust.
2. o\_GF2 er nytt friområde, som skal opparbeides med promenade, sittebenker, belysning og beplantning.
3. Utover nødvendige tilpasninger for fortau o\_SF3, tillates ikke terrengendringer innenfor område o\_GF1

## **§ 6 Bruk og vern av sjø, vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12–5, nr. 6)**

### **§ 6.1 Farled (VF)**

1. o\_VF er eksisterende hovedfarled gjennom Ballstad havn.
2. Det kan ikke etableres flytebrygger i området

### **§ 6.2 Havneområde i sjø (VHS1)**

1. o\_VHS1 er offentlig havneområde i sjø.
2. o\_VHS2 skal brukes til båtplasser langs kai, flytebrygger og slipopptak
3. Det tillates ikke flytebrygger eller fylling i sjø innenfor område 0\_VHS1.

### **§ 6.3 Småbåthavn (VS)**

1. o\_VS er fremtidig, offentlig småbåthavn
2. Det kan etableres båtutsett innenfor området
3. Det kan etableres flytemolo/ stor flytebrygge innenfor bestemmelsesområdet #B1

## **§ 7 Hensynssoner (pbl § 12–6)**

### **§ 7.1 Frisiktsone veg**

1. I området med frisiktsline og vei (frisiktsone H140\_1 – H140\_6) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plan.

## **§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 12–7)**

### **§ 8.1 Bestemmelsesområder**

1. Områder #A1 – #A5 inngår i området B1, og gjelder plassering og utforming av bygninger og fyllinger
2. Området #B1 inngår i området o\_VHS2 og gjelder plassering av flytemolo/ stor flytebrygge
3. Området #C1 inngår i området o\_VS og gjelder plassering av flytemolo/ stor flytebrygge